

ÍNDICE

1. O ARRENDAMENTO URBANO COMO ESPÉCIE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	7
2. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ARRENDAMENTO URBANO	11
2.1. O Direito Romano	11
2.2. O Direito Intermédio	12
2.3. O arrendamento urbano no Código Civil de 1867	13
2.4. A evolução do arrendamento urbano na primeira metade do séc. XX	14
2.5. O arrendamento urbano no Código Civil Português de 1966	21
2.6. O arrendamento urbano após a Revolução de 25 de Abril de 1974	22
2.7. O arrendamento urbano após a entrada em vigor da Constituição de 1976	25
2.8. O arrendamento urbano nas últimas décadas do séc. XX	27
2.9. O arrendamento urbano no início do século XXI	32
3. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	39
3.1. Generalidades	39
3.2. Obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano	39
3.3. Carácter temporário	41
3.4. Retribuição	42
4. CARACTERÍSTICAS QUALIFICATIVAS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	43
4.1. O arrendamento urbano como contrato nominado e típico	43
4.2. O arrendamento urbano como contrato consensual	43
4.3. O arrendamento urbano como contrato primordialmente formal	44

4.4.	O arrendamento urbano como contrato obrigacional (e não real <i>quoad effectum</i>). O problema da natureza do direito do arrendatário	44
4.5.	O arrendamento urbano como contrato oneroso	47
4.6.	O arrendamento urbano como contrato sinalagmático	47
4.7.	O arrendamento urbano como contrato comutativo	48
4.8.	O arrendamento urbano como contrato de execução duradoura	48
5.	OBJECTO DO ARRENDAMENTO URBANO	49
6.	FIM DO ARRENDAMENTO URBANO	55
7.	FORMA, FORMALIDADES E OUTROS REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	59
8.	FORMAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	63
8.1.	Capacidade para a celebração do contrato de arrendamento urbano	63
8.2.	Legitimidade para a celebração do contrato de arrendamento urbano	64
8.3.	Igualdade e não discriminação na celebração de contratos de arrendamento urbano	67
8.4.	O contrato-promessa de arrendamento urbano	68
8.5.	Invalidez do contrato de arrendamento urbano	69
9.	EFEITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	71
9.1.	Obrigações do senhorio	71
9.1.1.	Obrigações de entrega	71
9.1.2.	Obrigações de assegurar ao arrendatário o gozo do imóvel para os fins a que este se destina	72
9.1.3.	Obrigações de realizar reparações e obras no imóvel	73
9.1.3.1.	Generalidades	73
9.1.3.2.	O regime geral da locação civil relativo às obras	74
9.1.3.3.	A supletividade geral do regime das obras em sede de arrendamento urbano	74
9.1.3.4.	A possibilidade de o senhorio denunciar ou suspender o contrato quando decida realizar obras de remodelação ou restauro profundos, demolição do prédio urbano ou edificação em prédio rústico arrendado não sujeito a regime especial	76
9.1.3.5.	A exigência pelo arrendatário da realização de obras pelo senhorio	79

9.1.3.6.	A determinação da realização de obras pelo município e outras entidades com esse direito	81
9.1.4.	Eventual obrigação de pagamento dos encargos da coisa locada	83
9.1.5.	Obrigação de reembolso de benfeitorias	84
9.1.6.	Obrigação de preferência	86
9.1.6.1.	Generalidades	86
9.1.6.2.	A obrigação de preferência em caso de venda do local arrendado há mais de dois anos	86
9.1.6.2.1.	Pressupostos gerais	86
9.1.6.2.2.	A restrição da preferência ao local arrendado, salvo no caso do arrendamento habitacional e do arrendatário de loja histórica	86
9.1.6.2.3.	A possibilidade de aquisição de uma quota-parte do imóvel pelo arrendatário habitacional, em caso de arrendamento parcial do prédio	87
9.1.6.2.4.	A possibilidade de aquisição conjunta do imóvel pelos vários arrendatários habitacionais em caso de venda de imóvel não submetido ao regime da propriedade horizontal	88
9.1.6.2.5.	A obrigação de preferência em relação ao arrendatário de loja histórica	89
9.1.6.2.6.	O regime do exercício do direito de preferência	89
9.1.6.2.6.1.	Generalidades	89
9.1.6.2.6.2.	A comunicação para preferência	89
9.1.6.2.6.3.	O regime da venda da coisa juntamente com outras	90
9.1.6.3.	A obrigação de preferência na celebração de novo contrato de arrendamento	91
9.1.7.	A obrigação de não assediar o inquilino	91
9.2.	Obrigações do arrendatário	92
9.2.1.	Obrigação de pagamento da renda	92
9.2.1.1.	Generalidades	92
9.2.1.2.	Fixação e alteração da renda	92
9.2.1.3.	Tempo do cumprimento	93

9.2.1.4.	Lugar do cumprimento	94
9.2.1.5.	Consequências da mora do arrendatário	95
9.2.1.6.	Consequências da mora do senhorio	96
9.2.1.7.	Garantias do pagamento da renda	97
9.2.2.	Eventual obrigação de pagamento dos encargos e despesas do imóvel arrendado	97
9.2.3.	Obrigação de facultar ao senhorio o exame do imóvel arrendado	98
9.2.4.	Obrigação de respeitar as limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis	99
9.2.5.	Obrigação de usar efectivamente o imóvel	100
9.2.6.	Obrigação de não aplicar o imóvel a fim diverso daquele a que ele se destina	100
9.2.7.	Obrigação de não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente	101
9.2.8.	Obrigação de tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer outras que sejam ordenadas por autoridade pública	103
9.2.9.	Obrigação de não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o senhorio o autorizar	104
9.2.10.	Obrigação de comunicar ao senhorio, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa, sempre que esta seja permitida ou autorizada	105
9.2.11.	Obrigação de avisar imediatamente o senhorio, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo, ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo senhorio	106
9.2.12.	Obrigação de restituir o imóvel locado, findo o contrato	106
9.2.13.	Obrigação de publicitar o fim do arrendamento e mostrar o local a novos interessados	108
10.	PROIBIÇÕES DE ARRENDAMENTO	109
11.	FORMALIDADES DE COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES NO ÂMBITO DO ARRENDAMENTO URBANO	111
12.	VICISSITUDES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	117
12.1.	Transmissão da posição contratual do senhorio	117
12.2.	Sucessão na posição de senhorio	118

12.3. Transmissão da posição contratual do arrendatário	118
12.4. Sucessão na posição do arrendatário	121
12.5. Subarrendamento	123
12.6. Locação de estabelecimento	125
12.7. Suspensão da execução do contrato de arrendamento	126
13. O REGIME DAS PERTURBAÇÕES DA PRESTAÇÃO NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	129
13.1. Regime geral	129
13.1.1. Vícios da coisa locada	129
13.1.2. Ilegitimidade do senhorio ou deficiência do seu direito	132
13.2. O regime específico do arrendamento de bens de consumo	132
14. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO	135
14.1. Generalidades	135
14.2. Revogação	136
14.3. Resolução	137
14.3.1. Resolução pelo senhorio	137
14.3.1.1. Generalidades	137
14.3.1.2. Falta de pagamento da renda, encargos e despesas	138
14.3.1.3. Oposição do arrendatário à realização de obras	140
14.3.1.4. Violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio	140
14.3.1.5. Utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública	141
14.3.1.6. Uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina	141
14.3.1.7. Não uso do locado por mais de um ano	142
14.3.1.8. Cessão do gozo do prédio a terceiro, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio	143
14.3.1.9. Outros fundamentos de resolução do contrato pelo senhorio não especificamente previstos na lei	145
14.3.1.9.1. Generalidades	145
14.3.1.9.2. Realização de deteriorações e obras no imóvel	146
14.3.1.9.3. Violação dos limites legais ou contratuais relativos a hóspedes	147
14.3.1.9.4. Cobrança ao subarrendatário de renda superior à permitida	147

14.3.1.9.5.	Deixar o arrendatário de prestar ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio	148
14.3.1.9.6.	A alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar	148
14.3.1.10.	Forma de exercício da resolução pelo senhorio	149
14.3.1.11.	Caducidade e extinção do direito de resolução	150
14.3.2.	Resolução pelo arrendatário	151
14.3.3.	Efeitos da resolução do arrendamento	153
14.4.	Caducidade	153
14.4.1.	Pressupostos	153
14.4.1.1.	Generalidades	153
14.4.1.2.	Decurso do prazo	153
14.4.1.3.	Verificação da condição resolutiva ou certeza de que não se verificará a condição suspensiva	154
14.4.1.4.	Extinção do direito ou dos poderes de administração com base nos quais o contrato foi celebrado	154
14.4.1.5.	Morte ou extinção do arrendatário, salvo convenção em contrário	155
14.4.1.6.	Perda do imóvel arrendado	155
14.4.1.7.	Expropriação por utilidade pública, que não seja compatível com a subsistência do arrendamento	156
14.4.1.8.	Cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada	157
14.4.1.9.	Confusão das qualidades de senhorio e arrendatário	157
14.4.1.10.	Não reocupação do locado pelo arrendatário no prazo de três, salvo justo impedimento, após a realização de obras pelo senhorio ou pelo município	158
14.4.1.11.	A questão da eventual caducidade do arrendamento em caso de venda executiva do prédio	158
14.4.2.	Efeitos da caducidade	159
14.4.3.	Eventual renovação do contrato e direito de preferência no futuro arrendamento do prédio	161
14.5.	Denúncia e oposição à renovação	162
14.5.1.	Generalidades	162
14.5.2.	O regime do arrendamento para habitação	163
14.5.2.1.	Generalidades	163
14.5.2.2.	Os arrendamentos com duração indeterminada	164
14.5.2.2.1.	Generalidades	164

14.5.2.2.2. Denúncia pelo arrendatário	165
14.5.2.2.3. Denúncia para habitação do senhorio ou dos seus descendentes em 1º grau	167
14.5.2.2.4. Denúncia pelo senhorio para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos	168
14.5.2.2.5. Denúncia pelo senhorio mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende a cessação	171
14.5.2.3. Os arrendamentos com prazo certo	172
14.5.3. O regime do arrendamento para fim não habitacional	175
14.6. Especialidades da cessação do contrato em caso de insolvência das partes	176
14.6.1. Insolvência do arrendatário	176
14.6.2. Insolvência do senhorio	178
15. O REGIME TRANSITÓRIO RELATIVAMENTE AOS ANTIGOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO URBANO	179
15.1. Generalidades	179
15.2. Os contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados depois do D.L. 257/95, de 30 de Setembro	182
15.2.1. Generalidades	182
15.2.2. Transmissão por morte	182
15.2.3. Denúncia e oposição à renovação	186
15.2.3.1. Generalidades	186
15.2.3.2. Contratos de duração limitada	186
15.2.3.3. Contratos de duração ilimitada	187
15.2.3.3.1. Generalidades	187
15.2.3.3.2. Limitações à denúncia para habitação	187
15.2.3.3.3. Valor da indemnização em caso de denúncia do contrato pelo senhorio	188
15.2.3.3.4. Exclusão em certos casos da denúncia por aviso prévio	188
15.3. Os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados antes do D.L. 257/95, de 30 de Setembro	189
15.3.1. Generalidades	189

15.3.2. O regime da transição para o NRAU e actualização das rendas	189
15.3.2.1. Generalidades	189
15.3.2.2. Arrendamento para habitação	190
15.3.2.3. Arrendamento para fim não habitacional	196
15.3.3. O regime das benfeitorias	201
15.3.4. O regime da transmissão por morte	202
15.3.5. O regime da denúncia pelo senhorio	202
15.3.5.1. Generalidades	202
15.3.5.2. Limitações à denúncia para habitação	202
15.3.5.3. Especialidades da denúncia para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundo	202
15.3.5.4. Exclusão da denúncia por aviso prévio	203
16. DISPOSIÇÕES PROCESSUAIS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO	205
16.1. Generalidades	205
16.2. A acção de despejo	207
16.3. A acção executiva para entrega de imóvel arrendado.	209
16.3.1. Generalidades	209
16.3.2. Título executivo	210
16.3.3. Requerimento executivo e despacho liminar	210
16.3.4. Oposição à execução	211
16.3.5. Responsabilidade do exequente	211
16.3.6. Suspensão da execução	211
16.3.6.1. Generalidades	211
16.3.6.2. Pedido de diferimento da desocupação	212
16.3.6.2.1. Regime geral	212
16.3.6.2.2. O caso especial da existência de salários em atraso	214
16.3.6.3. Detenção da coisa por terceiro não ouvido e convencido em acção declarativa, que exhiba título que legitime a ocupação do prédio, com data anterior ao início da execução	214
16.3.6.4. Doença aguda da pessoa que se encontre no local arrendado para habitação, que a coloque em risco de vida, em caso de desocupação do locado	215
16.3.7. Apreensão e entrega do imóvel ao exequente	216

16.4. O procedimento especial de despejo	217
16.4.1. Generalidades	217
16.4.2. Documentos necessários para o procedimento especial de despejo	218
16.4.3. Competência para o procedimento especial de despejo	219
16.4.4. Regime do procedimento especial de despejo	219
16.5. A ação executiva para cobrança das rendas em dívida	222
16.6. A consignação em depósito de rendas	224
16.7. As injunções em mantéria de arrendamento	226
16.7.1. Generalidades	226
16.7.2. A injunção para compensação de dívida por execução de obras em substituição do senhorio	226
16.7.3. A injunção em virtude de assédio no arrendamento	227
 BIBLIOGRAFIA	 231

